RENTAL MARKET REPORT

Québec

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

October 2001 Survey

Few housing units available in the Québec area

Highlights

- ✓ The rental housing vacancy rate fell to 0.8 per cent in 2001.
- ✓ A strong housing demand, buoyed up by a dynamic job market, and a low volume of rental construction are the reasons for this decrease
- ✓ Choice is waning in every sector and for units of all sizes.
- ✓ The increase in the average rent exceeded inflation.
- ✓ The vacancy rate will remain low in 2002.

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Few housing units available in the Québec area

2 Housing supply slow in adjusting

3 Market getting tighter everywhere

4 Rental increase exceeding inflation

4 Forecast: vacancy rate to remain low in 2002

5 Keep an eye on long-term trends

9 **Methodology**

9 **Delimitation of Survey Zones**

9 **Statistical Tables**

Vacancy Rate Falls Again in 2001

Source: CMHC

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02654/

For a fourth consecutive year, the rental housing vacancy rate decreased in 2001 in the Québec census metropolitan area (CMA). According to the latest annual rental market survey results published by CMHC, the vacancy rate on this market has now reached 0.8 per cent. This level represents a further decrease from the rate of 1.6 per cent registered the year before. In fact, it was the lowest vacancy level recorded in the Québec area since 1976. After varying between 5 per cent and 7 per cent during most of the 1990s, the vacancy rate embarked on a very sharp downward course in 1998.

The strong job creation that has been prevailing in the Québec area for the past few years, particularly in the youth employment segment, is one of the factors that most stimulated the rental housing demand. Thanks to the dynamic labour market conditions, many young people were able to leave their family home or the dwelling that they were sharing to move into their own apartment. The capital also continued to attract young people from other areas across Quebec. As well, the few rental structures built in recent years also contributed to the tighter conditions on the market.

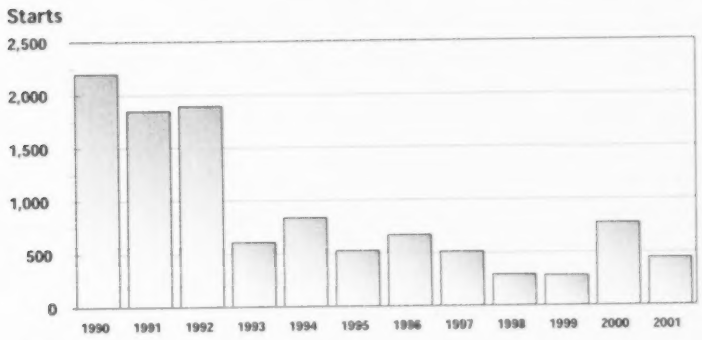
For all urban centres (10,000 or more inhabitants) across Quebec, the vacancy rate also decreased, reaching 1.3 per cent, compared to 2.2 per cent in 2000. The survey results indicate that the proportion of available units fell in all census metropolitan areas across Quebec. On the rental markets in Montréal (0.6 per cent), Hull (0.6 per cent) and Québec (0.8 per cent), the rates have now fallen below the 1-per-cent mark. In Sherbrooke, the vacancy rate went from 4.7 per cent in October 2000 down to 2.3 per cent in October 2001. The Trois-Rivières and Chicoutimi-Jonquière markets are not as tight. The rental unit surplus on the Trois-Rivières market (6.8 per cent in October 2000) was considerably reduced (4.7 per cent in October 2001) while, in Chicoutimi-Jonquière, the vacancy rate remained stable at 4.4 per cent.

Among the 26 CMAs across the country, Québec now posts the fourth lowest vacancy rate, along with Ottawa. Only Victoria (0.5 per cent), Montréal and Hull (both at 0.6 per cent) have smaller proportions of vacant units.

Housing supply slow in adjusting

Even with the shortage of available units, rental construction has remained very calm since the collapse of the real estate market in the early 1990s. In fact, since 1993, the annual volume of new dwellings has not exceeded 1,000 units. After rising to 772 units in 2000, rental starts fell back down to a total of just 441 units in 2001.

Rental Housing Starts Decline in 2001



Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates

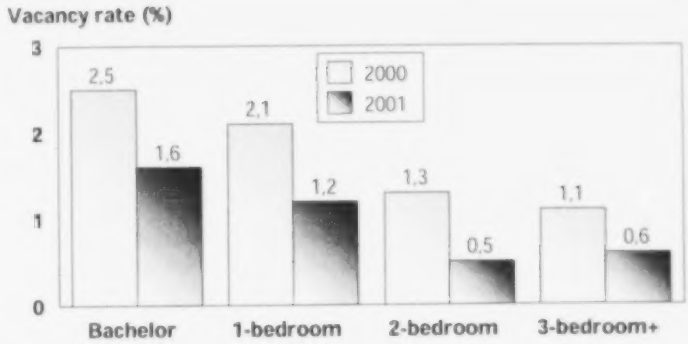
Canada	2000	2001
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivieres	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	**1.6**	**1.1**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	**3.1**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Îles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	**5.9**	**6.2**
Total Province of Québec	**2.2**	**1.3**

Developers and lending institutions have therefore remained cautious and have hesitated to get involved in the construction of rental projects, deeming the financial risk too great or the profit margin too narrow. It should be mentioned that, due to the high vacancy rates during the 1990s, rents did not post any major increases, while construction costs continued to rise. This has led to a situation where the construction of standard quality rental dwellings is no longer cost-effective. To make such projects profitable, the units would have to be rented at prices well above those prevailing on the existing rental housing market.

In such a context, developers are seeking projects offering more attractive profit margins. For this reason, construction is mainly limited to two market segments: retirement homes, which have garnered over half of all new rental units for the past few years, and luxury rental projects.

Certain developers are also looking toward the condominium construction sector, where the need for new units is picking up thanks to a very active resale market. In fact, the large surplus of condominium units melted away in recent years. After reaching a peak of 50 sellers per buyer in 1995, the condominium market returned to a balanced situation in 2001, with 10 sellers for every buyer. Since condominiums are easier to sell, developers can be assured of a faster return on their investment.

Larger Dwellings Harder to Find



Source: CMHC

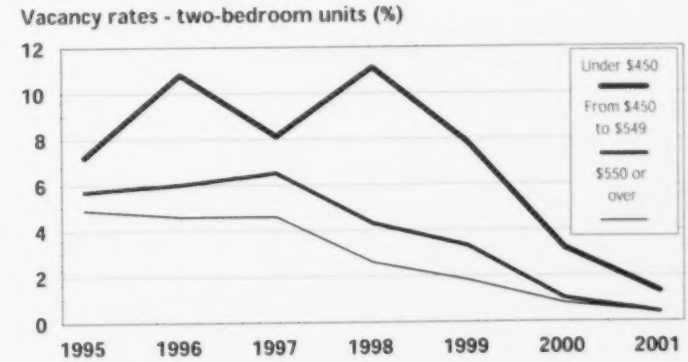
Market getting tighter everywhere

In almost every sector within the Québec area, the proportions of vacant units decreased over the past year. In fact, only the sector situated near the bridges on the south shore (zone 8) saw its rate remain stable at 0.3 per cent. The vacancy rates are now below 1 per cent in five of the nine survey zones. Market conditions are particularly tight in zones 3 (Duberger, Les Saules, Neufchatel, Lebourgneuf, Ancienne-Lorette) and 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin), where just 0.2 per cent of units are available. The highest vacancy rate was observed in the Beauport sector (1.5 per cent).

The vacancy rate decrease extended to units of all sizes. While all the rates were down, it can be seen this year again that dwellings with two or more bedrooms have the lowest vacancy rates. The versatility of larger units assures them better rental results. These apartments are sought not only by couples with or without children, but also by people who want to get together to reduce their costs, as well as older people who are going back to renting and want more spacious units.

Regardless of the price range, it is more difficult this year to find a dwelling. However, as shown in the graph, the higher the range, the easier it is to rent the units. In fact, this is a trend that has been maintained for several years. This finding indicates that tenants seek a certain level of quality and that less

More Expensive Units Easier to Rent



Source: CMHC

expensive dwellings, which are generally in poorer condition, are more difficult to rent. But, currently, the market is so tight that even less expensive units are quite easily finding takers.

Rental increase exceeding inflation

The tighter market conditions and the increase in energy costs in the winter of 2000 led to a more substantial rise in the average rent* in 2001. For the first time since the early 1990s, the increase for all units combined was greater than inflation. In fact, the average rent went up by 3.8 per cent, compared to an inflation rate of 2.7 per cent (calculated on an annual average from October to September).

It can be seen that larger units, which post the lowest vacancy rates, registered greater increases in their average rents. As such, dwellings with three or more bedrooms recorded the most considerable increase in their average rent (5.5 per cent), followed by two-bedroom units (3.9 per cent), bachelor apartments (3.3 per cent) and one-bedroom units (3.1 per cent). It should be also mentioned that, in a context where available units are scarce, the offer of free months of rents, which was commonplace during the 1990s, has practically disappeared.

Forecast: vacancy rate to remain low in 2002

The vacancy rate will remain low over the coming months. Looking for a dwelling will therefore continue to be a difficult task. In fact, it is expected that barely 0.6 per cent of units will be available at the time of the next survey in October 2002. Despite the anticipated slower rise in the rental housing demand, due to a job market that will start to feel the negative effects of the economic slowdown, the new units that will arrive on the market will not be sufficient to raise the proportion of available units.

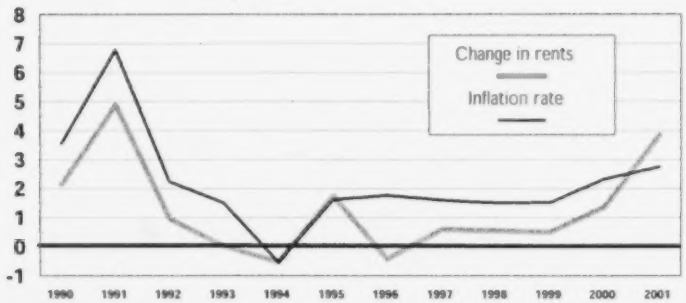
The supply is taking some time to adjust to the demand, as the development of a residential building construction project involves a great deal of preparation and investment funds. In addition, since the profit margin remains limited for more affordable housing, developers may well further concentrate their efforts on the construction of retirement homes and upscale rental housing, which offer better prospects in terms of profitability.

It is important to point out that our forecast does not take into account the housing units recently announced by the provincial government under the *Accès-Logis* program and the Affordable Housing Program resulting from a federal-provincial agreement. In fact, at the time of writing, the geographical distribution of these new units had not yet been specified. As soon as complete information becomes available, CMHC will adjust its forecasts.

In a context where housing units are scarce, it is to be expected that the average rent will rise at a pace slightly above inflation, which should hover around 2 per cent in 2002. Given the weaker pressure from energy costs, however, the increase will no doubt be lower than in 2001. As a result, the average rent should rise by about 3 per cent. ♦

Rental Increase Above Inflation in 2001

Inflation rate and change in rents (%)



Sources: CMHC and Statistics Canada

** It should be noted that the average rents cannot provide an accurate measurement of the changes in apartment prices between two years, given that the results are based on a sample of buildings that can differ from one year to the next. The average rents reported in this publication rather give an indication of the amounts paid by unit size, geographical sector and included services (heating, electricity and hot water).*

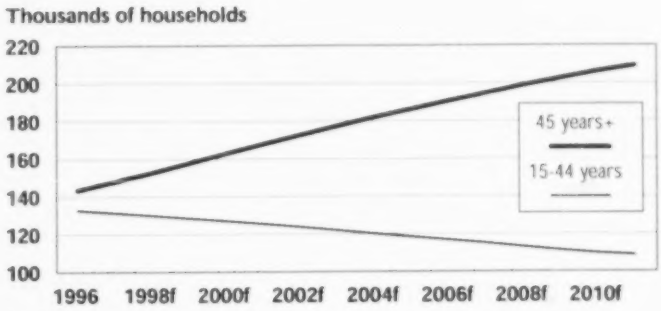
Keep an eye on long-term trends

Although it may be concluded from the conditions on the Québec area rental market that available housing units have grown scarcer over the past year, caution remains a must before starting up a new income-producing property. One should not lose sight of the fact that this is a long-term investment that will be influenced by movements in the demand resulting from both economic and demographic factors.

While it may be difficult to forecast economic conditions over a long period, demographic trends, on the other hand, are easier to predict. In fact, even if the rental market is currently very tight, with demand coming particularly from young people who are taking advantage of the favourable conditions on the labour market, we will be seeing a turnaround in the trends in the near future. With the aging of the population, the Québec area rental market will have to adjust to an increasingly older client group. The level of households aged 45 years or older will be on the rise, while the number of younger households will be posting negative growth. In such a context, there should be an increase in the demand for higher quality rental dwellings (as people aged 45 years or older are generally better off financially) and also for retirement housing.

As well, a study conducted in 2001 by CMHC among people aged from 45 to 64 years revealed that one in four households in this age group are seriously thinking of moving within the next 5 to 10 years. Out of those who are currently homeowners and who intend to change their type of tenure, 43 per cent are considering the purchase of a condominium and 48 per cent are planning to rent a dwelling. These results therefore confirm the potential of upscale rental housing, as homeowners who will be turning to the rental market will have relatively significant financial means and they will be seeking comfort.

Changes in Numbers of Households by Age Group



Source: Statistics Canada (f: CMHC forecast)

For more information about this publication, please contact :

Jean-François Dion
Senior Market Analyst
(418) 649-8101
Email: ***jfdion@cmhc.ca***

or our
Customer Service Centre: 1-866-855-5711

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

Description of the Québec metropolitan area market zones:

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2: Haute-Ville de Québec

Zone 3: Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4: Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5: Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6: Grand Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7: Grand Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8: Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9: Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévy, Saint-Étienne-de-Beaumont

Apartments Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Unit Size
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Québec Basse-Ville, Vanier	2.5	1.3	3.8	2.1	3.0	0.6	1.6	0.9	3.0	1.2
2- Québec Haute-Ville	3.9	1.5	1.4	1.3	0.7	1.3	0.8	0.3	1.5	1.1
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2.4	0.5	1.0	0.4	0.4	0.2	0.5	0.0	0.6	0.2
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	1.5	0.7	0.9	0.2	0.5	0.1	0.0	0.2	0.6	0.2
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	1.1	0.9	0.4	0.0	1.6	0.4	0.8	0.4
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	1.4	6.9	3.4	1.6	1.4	0.9	1.4	0.1	1.9	1.3
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	4.5	1.3	2.3	1.3	3.1	1.2	3.3	3.3	2.9	1.5
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	0.7	1.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3
9- Lévis, Pintendre, etc.	**	**	2.8	1.0	0.6	0.6	2.8	0.9	1.4	0.7
Total - Québec Metropolitan	**2.5**	**1.6**	**2.1**	**1.2**	**1.3**	**0.5**	**1.1**	**0.6**	**1.6**	**0.8**

Apartments Average Rents ($)
By Market Zone and Unit Size
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Québec Basse-Ville, Vanier	312	312	372	384	459	467	529	545
2- Québec Haute-Ville	438	457	638	620	675	760	719	794
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	326	342	423	431	520	533	570	581
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	371	389	468	506	581	608	633	670
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	386	398	490	494	563	555
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	343	348	433	451	537	553	597	607
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	324	330	371	381	447	459	513	508
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	403	401	479	506	551	664
9- Lévis, Pintendre, etc.	**	**	374	388	472	483	519	567
Total - Québec Metropolitan	**368**	**380**	**459**	**473**	**518**	**538**	**599**	**632**

Number of Apartments - Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Unit Size
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedroom +		Total	
	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.
1- Québec Basse-Ville, Vanier	19	1,476	107	5,002	49	7,796	19	2,044	194	16,318
2- Québec Haute-Ville	21	1,403	51	3,981	31	2,372	5	1,889	108	9,642
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	385	6	1,607	7	4,561	0	778	16	7,330
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	12	1,726	8	5,277	6	6,777	5	2,187	30	15,966
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	72	5	578	0	1,321	2	477	9	2,448
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	36	520	39	2,354	40	4,649	2	1,347	116	8,869
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	3	243	18	1,377	37	3,020	22	655	81	5,295
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	66	11	593	1	3,066	0	481	14	4,206
9- Lévis, Pintendre, etc.	**	333	9	874	12	2,219	6	655	30	4,081
Total - Québec Metropolitan	**100**	**6,224**	**254**	**21,642**	**184**	**35,779**	**60**	**10,509**	**598**	**74,154**

Apartment Average Rents ($) - With and Without Services *
By Market Zone and Unit Size
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedroom +	
	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services
1- Quebec Basse-Ville, Vanier	321	277	402	370	498	459	607	492
2- Québec Haute-Ville	511	277	743	438	1,025	590	1,106	704
3- Québec Des Rivieres, L'Anc.-Lorette	349	350	421	472	515	549	572	612
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	389	399	513	537	630	602	715	601
5- Val-Belair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	426	375	511	495	588	565
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	358	320	460	485	595	535	651	582
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	322	250	393	342	475	439	516	478
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	414	412	514	510	581	549
9- Lévis, Pintendre, etc.	***	***	401	392	512	475	622	549
Total - Québec Metropolitan	**401**	**294**	**518**	**416**	**601**	**515**	**699**	**587**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Structure Size
Québec Metropolitan Area

Market Zone	3 to 5 Units		6 to 19 Units		20 to 49 Units		50 to 99 Units		100 Units +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Quebec Basse-Ville, Vanier	***	***	3.5	0.6	1.5	0.6	1.3	1.3	3.2	1.9
2- Québec Haute-Ville	***	***	2.0	1.1	1.3	1.5	0.4	0.1	1.8	1.4
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0.3	0.2	1.3	0.0	1.8	1.6	***	***
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	***	***	0.6	0.2	0.2	0.0	1.1	0.4	0.7	0.5
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	***	***	1.9	0.0	***	***	***	***
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	2.5	0.7	2.0	1.3	0.7	2.3	1.4	3.4
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	***	***	***	***	3.7	1.7	0.4	0.0	***	***
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	0.5	***	0.0	1.3	1.4	***	***	***	***
9- Lévis, Pintendre, etc.	***	0.6	0.9	0.7	1.3	0.3	***	***	***	1.9
Total - Québec Metropolitan	**2.0**	**1.3**	**1.9**	**0.6**	**1.3**	**0.6**	**1.0**	**0.8**	**1.4**	**1.3**

Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($) in 2001
By Year of Construction and Unit Size
Québec Metropolitan Area

Year of Construction	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedroom +		Total	
	V. R.	Rent	V. R.	Rent	V. R.	Rent	V. R.	Rent	V. R.	Rent
1990 or later	5.8	403	1.3	518	0.4	591	0.1	651	1.1	585
1980 to 1989	0.7	319	0.3	485	0.2	545	0.0	631	0.2	543
1970 to 1979	1.0	412	0.9	507	0.3	561	0.7	666	0.6	540
Before 1970	0.6	353	1.7	426	1.0	487	0.7	609	1.1	481

*** *Sample too small to disclose results*

* *With services includes: heating, electricity and hot water*

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Québec

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

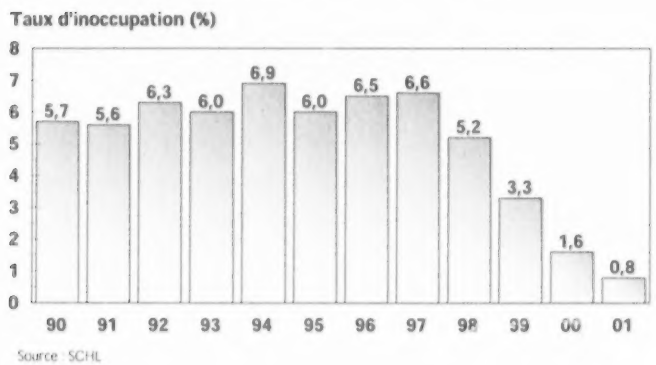
Peu de logements disponibles dans la région de Québec

enquête d'octobre 2001

Faits saillants

- ✓ Le taux d'inoccupation des logements locatifs est descendu à 0,8 % en 2001
- ✓ Une forte demande de logements, soutenue par un marché de l'emploi dynamique, et un faible volume de constructions locatives sont à l'origine de ce recul
- ✓ Le choix diminue partout et dans toutes les tailles de logement
- ✓ La hausse du loyer moyen a été supérieure à l'inflation
- ✓ L'inoccupation restera faible en 2002

Nouvelle baisse de l'inoccupation en 2001



Source : SCHL

SOMMAIRE

Analyse

1 Peu de logements disponibles dans la région de Québec

2 L'offre de logements tarde à s'ajuster

3 Le marché se resserre partout

4 La hausse du loyer dépasse l'inflation

4 Prévisions : l'inoccupation restera faible en 2002

5 Il ne faut pas perdre de vue les tendances à long terme

6 **Méthodologie**

6 **Délimitation des zones**

7-8 **Tableaux statistiques**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Pour une quatrième année consécutive, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué en 2001 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Selon la plus récente enquête annuelle sur les logements locatifs publiée par la SCHL, le taux d'inoccupation pour ce marché se situe maintenant à 0,8 %. Il s'agit d'une nouvelle baisse par rapport au taux de 1,6 % enregistré l'an dernier. En fait, c'est le plus faible taux d'inoccupation enregistré dans la région de Québec depuis 1976. Après avoir varié entre 5 % et 7 % durant la majeure partie des années 90, le taux d'inoccupation a entamé une descente vertigineuse depuis 1998.

La forte création d'emplois que la région de Québec connaît depuis quelques années, particulièrement pour les jeunes, est l'un des facteurs ayant le plus stimulé la demande de logements locatifs. Grâce au dynamisme du marché du travail, plusieurs jeunes ont pu quitter le foyer familial ou le logement qu'ils partageaient pour aménager dans leur propre appartement. La région de la capitale a également continué d'attirer des jeunes provenant des autres régions du Québec. De plus, le peu d'immeubles locatifs ayant été construits ces dernières années a aussi contribué au resserrement du marché.

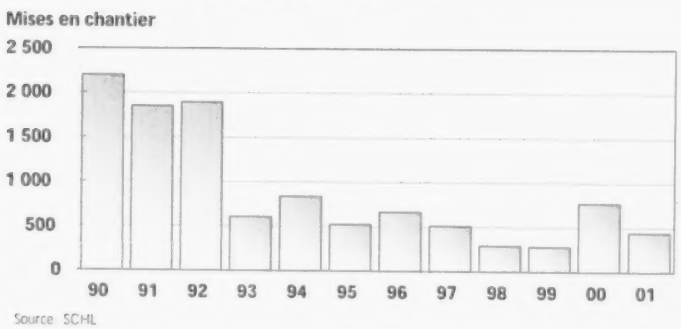
Dans l'ensemble des centres urbains (10 000 habitants et plus) du Québec, le taux d'inoccupation a également diminué, atteignant 1,3 %, comparativement à 2,2 % en 2000. Les résultats de l'enquête indiquent que la proportion de logements disponibles a fléchi dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %) et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant sous la barre du un pour cent. À Sherbrooke, le taux d'inoccupation est passé de 4,7 % en octobre 2000 à 2,3 % en 2001. Les marchés de Trois-Rivières et de Chicoutimi-Jonquière sont moins tendus. Le surplus de logements locatifs sur le marché de Trois-Rivières (6,8 % en octobre 2000) s'est passablement résorbé (4,7 % en octobre 2001), tandis qu'à Chicoutimi-Jonquière le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 4,4 %.

Parmi les 26 RMR du pays, Québec affiche maintenant le quatrième plus faible taux d'inoccupation, ex æquo avec Ottawa. Seules Victoria (0,5 %), Montréal et Hull (toutes deux à 0,6 %) enregistrent une plus faible proportion des logements vacants.

L'offre de logements tarde à s'ajuster

Malgré le manque de logements disponibles, la construction locative est demeurée très calme depuis l'effondrement du marché immobilier au début des années 90. En fait, depuis 1993, le volume de nouveaux logements n'a pas dépassé les 1 000 unités. Après une remontée à 772 unités en 2000, les

Recul des mises en chantier locatives en 2001



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements

Canada	2000	2001
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	**1,6**	**1,1**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	**3,1**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	**5,9**	**6,2**
Total province de Québec	**2,2**	**1,3**

mises en chantier locatives ont de nouveau reculé en 2001 avec un total de seulement 441 unités.

Les promoteurs et les institutions prêteuses sont donc demeurés prudents et ont hésité à se lancer dans la construction d'ensembles locatifs, jugeant le risque financier trop grand ou la marge bénéficiaire trop mince. Il faut dire qu'en raison des taux d'inoccupation élevés au cours des années 90, les loyers ont peu augmenté alors que les coûts de construction ont continué de progresser. On se retrouve ainsi dans une situation où la construction de logements locatifs de qualité standard n'est plus rentable. Pour rendre profitable de tels projets, il faudrait louer les unités à un prix largement supérieur à celui que l'on retrouve dans le marché existant.

Dans ce contexte, les promoteurs recherchent les projets offrant une marge bénéficiaire plus intéressante. Pour cette raison, la construction se limite principalement à deux segments de marché : les résidences pour retraités, qui accaparent plus de la moitié des nouvelles unités locatives depuis quelques années, et les ensembles locatifs luxueux.

Certains promoteurs lorgnent également du côté de la construction de logements en copropriété où le besoin de nouvelles unités reprend grâce à un marché de la revente très actif. En effet, l'important surplus de logements en copropriété a fondu au cours des dernières années. Après avoir connu un sommet de 50 vendeurs pour un acheteur en 1995, le marché de la copropriété est maintenant revenu à une situation d'équilibre en 2001 avec un ratio de 10 vendeurs par acheteur. Comme les copropriétés se vendent plus facilement, les promoteurs peuvent ainsi s'assurer un retour plus rapide sur leur investissement.

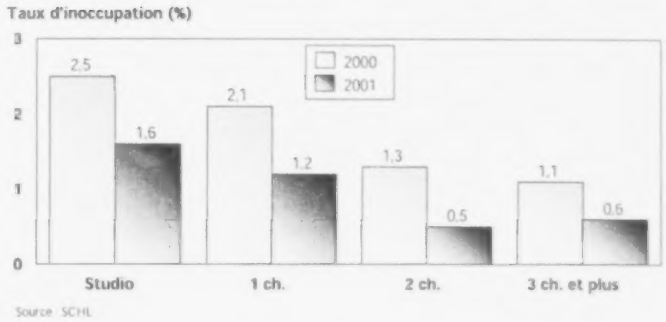
Le marché se resserre partout

Dans presque tous les secteurs de la région de Québec, la proportion de logements vacants a diminué depuis un an. En fait, seul le secteur de la rive sud situé près des ponts (zone 8) affiche une stabilité du taux d'inoccupation à 0,3 %. Le taux d'inoccupation est maintenant inférieur à 1 % dans cinq des neuf zones de marché. Le marché est particulièrement serré dans les zones 3 (Duberger, Les Saules, Neufchatel, Lebourgneuf, Ancienne-Lorette) et 4 (Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge et St-Augustin), où seulement 0,2 % des logements sont disponibles. On retrouve le plus haut taux d'inoccupation dans le secteur de Beauport (1,5 %).

Selon la grandeur des logements, la baisse du taux d'inoccupation est généralisée. Bien que ce taux soit en décroissance, on observe cette année encore que ce sont les logements de deux chambres à coucher et plus qui affichent la plus faible inoccupation. La polyvalence des grands logements leur assure une meilleure performance locative. Ces derniers sont recherchés non seulement par les couples avec ou sans enfant, mais aussi par les gens qui désirent se regrouper pour diminuer les coûts et les personnes plus âgées qui retournent à la location et qui désirent des logements plus spacieux.

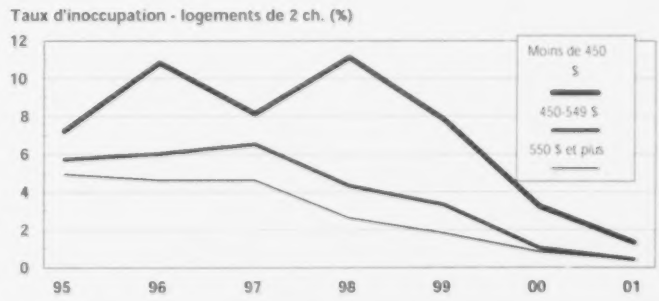
Quelle que soit la gamme de prix, il est plus difficile cette année de dénicher un logement. Toutefois, comme le démontre le graphique, plus la gamme de loyer

Les grands logements sont plus difficiles à dénicher



Source : SCHL

Les logements plus dispendieux trouvent plus facilement preneurs



Source : SCHL

est élevée, plus ils se louent facilement. C'est par ailleurs une tendance qui se maintien depuis plusieurs années. Ce constat indique que les locataires recherchent une certaine qualité et que les logements moins dispendieux, qui sont en règle générale en moins bon état, sont plus difficiles à louer. Présentement le marché est tellement serré que les appartements moins dispendieux trouvent tout de même assez facilement preneur.

La hausse du loyer moyen dépasse l'inflation

Le resserrement du marché et la hausse du coût de l'énergie de l'hiver 2000 ont entraîné une augmentation plus substantielle du loyer moyen* en 2001. Pour la première fois depuis le début des années 90, la hausse pour l'ensemble des logements a été plus importante que l'inflation. On a ainsi enregistré une augmentation de 3,8 % du loyer moyen, comparativement à un taux d'inflation de 2,7 % (calculé sur une moyenne annuelle d'octobre à septembre).

On remarque que les logements de grande taille, qui affichent les plus faibles taux d'inoccupation, enregistrent des hausses du loyer moyen plus importantes. Dans l'ordre, les appartements de trois chambres à coucher et plus affichent, la plus forte hausse du loyer moyen (5,5 %), suivi des logements de deux chambres (3,9 %), des studios (3,3 %) et des appartements d'une chambre (3,1 %). Mentionnons de plus que dans un contexte de rareté de logements disponibles, l'offre de mois de loyers gratuits, qui était monnaie courante au cours des années 90, a pratiquement disparu.

Prévisions : l'inoccupation restera faible en 2002

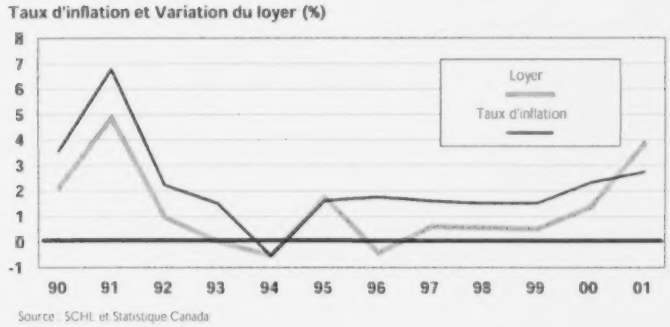
Le taux d'inoccupation demeurera faible au cours des prochains mois. La recherche d'un logement restera donc une tâche ardue. Ainsi, on prévoit qu'à peine 0,6 % des logements seront disponibles lors de la prochaine enquête d'octobre 2002. Malgré le ralentissement prévu de la croissance de la demande de logements, en raison d'un marché de l'emploi qui commencera à souffrir du ralentissement économique, l'arrivée de nouveaux logements ne sera pas suffisante pour permettre une remontée de la proportion de logements disponibles.

L'offre prend un certain temps à s'ajuster à la demande car l'élaboration d'un projet de construction d'immeubles à logements exige beaucoup d'étapes de préparation et de fonds à investir. De plus, comme la marge bénéficiaire reste limitée dans le cas des logements locatifs plus abordables, les promoteurs risquent de se concentrer davantage vers la construction de résidences pour personnes âgées et de logements locatifs haut de gamme qui offrent de meilleures perspectives de rentabilité.

Il importe de souligner que notre prévision ne tient pas compte des logements récemment annoncés par le gouvernement provincial dans le cadre du programme Accès-logis et du programme de production de logements abordables découlant d'une entente fédérale-provinciale. En effet, au moment de la rédaction du présent rapport, la répartition géographique de ces nouvelles unités n'était pas encore précisée. Dès que des informations complètes seront disponibles, la SCHL ajustera ses prévisions.

Dans un contexte de rareté de logement, il faut s'attendre à ce que le loyer moyen augmente à un rythme légèrement supérieur à l'inflation qui devrait tourner autour de 2 % en 2002. Cependant, compte tenu de la pression moins forte des coûts de l'énergie, la hausse sera sans doute inférieure à celle de 2001. Ainsi, on s'attend à une augmentation du loyer moyen avoisinant les 3 %. ♦

Hausse du loyer supérieure à l'inflation en 2001



Source : SCHL et Statistique Canada

* *Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux annees, les résultats etant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

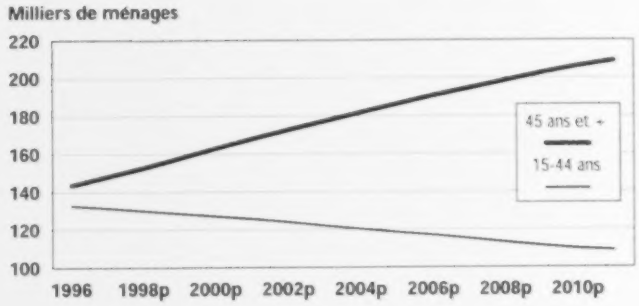
IL NE FAUT PAS PERDRE DE VUE LES TENDANCES À LONG TERME

Même si la situation du marché locatif de Québec nous permet de conclure que la rareté de logements s'est accentuée depuis un an, la prudence reste tout de même de mise avant de démarrer un nouvel immeuble à revenu. En effet, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'un investissement à long terme qui sera influencé par les mouvements de la demande découlant autant de facteurs économiques que démographiques.

Bien qu'il soit difficile de prévoir les conditions économiques sur une longue période, les tendances démographiques, elles, sont plus facilement prévisibles. Ainsi, même si le marché locatif est en ce moment très serré, avec une demande provenant notamment des jeunes qui profitent de la situation favorable du marché du travail, nous assisterons à un revirement des tendances dans un avenir rapproché. Avec le vieillissement de la population, le marché locatif de la région de Québec devra s'adapter à une population de plus en plus âgée. Le nombre de ménages de 45 ans et plus sera en croissance, alors que le nombre de ménages plus jeunes sera en décroissance. Dans ce contexte, on peut s'attendre à une augmentation de la demande pour les logements locatifs de qualité supérieure (car le groupe des 45 ans et plus est généralement plus à l'aise sur le plan financier) et pour les résidences pour personnes âgées.

Aussi, une étude menée en 2001 par la SCHL auprès des gens de 45 à 64 ans révèle qu'un ménage sur quatre dans ce groupe d'âge envisage sérieusement de déménager au cours des cinq à dix prochaines années. Parmi ceux qui sont actuellement propriétaires et qui anticipent changer de mode de propriété, 43 % penchent pour un logement en copropriété et 48 % pour un logement locatif. Ces résultats confirment donc le potentiel pour du logement locatif haut de gamme, car les propriétaires qui se tourneront vers le marché locatif disposeront de moyens financiers relativement importants et ils rechercheront le confort.

Évolution du nombre de ménages par groupe d'âge



Source : Statistique Canada (prévisions SCHL)

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Jean-François Dion
Analyste principal de marché

au (418) 649-8101
courriel : ***jfdion@schl.ca***

ou notre **Service à la clientèle** au **1 866 855-5711**

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Description des zones de marché de la région métropolitaine de recensement de Québec :

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2: Haute-Ville de Québec

Zone 3: Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4: Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Augustin

Zone 5: Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, Lac St-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac St-Joseph, Ste-Catherine de la J.-C., Fossambault

Zone 6: Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7: Beauport, Ste-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8: Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, St-Rédempteur, Breakeyville, St-Lambert, St-Étienne

Zone 9: Lévis, Pintendre, St-Joseph de Lévy, St-Étienne de Beaumont

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Québec

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Québec Basse-Ville, Vanier	2,5	1,3	3,8	2,1	3,0	0,6	1,6	0,9	3,0	1,2
2- Québec Haute-Ville	3,9	1,5	1,4	1,3	0,7	1,3	0,8	0,3	1,5	1,1
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2,4	0,5	1,0	0,4	0,4	0,2	0,5	0,0	0,6	0,2
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	1,5	0,7	0,9	0,2	0,5	0,1	0,0	0,2	0,6	0,2
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	...	...	1,1	0,9	0,4	0,0	1,6	0,4	0,8	0,4
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	1,4	6,9	3,4	1,6	1,4	0,9	1,4	0,1	1,9	1,3
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	4,5	1,3	2,3	1,3	3,1	1,2	3,3	3,3	2,9	1,5
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	...	...	0,7	1,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
9- Lévis, Pintendre, etc.	...	...	2,8	1,0	0,6	0,6	2,8	0,9	1,4	0,7
Total - Québec métropolitain	**2,5**	**1,6**	**2,1**	**1,2**	**1,3**	**0,5**	**1,1**	**0,6**	**1,6**	**0,8**

Loyers moyens des appartements ($)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Québec

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Québec Basse-Ville, Vanier	312	312	372	384	459	467	529	545
2- Québec Haute-Ville	438	457	638	620	675	760	719	794
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	326	342	423	431	520	533	570	581
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	371	389	468	506	581	608	633	670
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	...	...	386	398	490	494	563	555
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	343	348	433	451	537	553	597	607
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	324	330	371	381	447	459	513	508
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	...	...	403	401	479	506	551	664
9- Lévis, Pintendre, etc.	...	...	374	388	472	483	519	567
Total - Québec métropolitain	**368**	**380**	**459**	**473**	**518**	**538**	**599**	**632**

Nombre d'appartements - Inoccupés et Univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Québec

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
1- Québec Basse-Ville, Vanier	19	1 476	107	5 002	49	7 796	19	2 044	194	16 318
2- Québec Haute-Ville	21	1 403	51	3 981	31	2 372	5	1 889	108	9 642
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	385	6	1 607	7	4 561	0	778	16	7 330
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	12	1 726	8	5 277	6	6 777	5	2 187	30	15 966
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	...	72	5	578	0	1 321	2	477	9	2 448
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	36	520	39	2 354	40	4 649	2	1 347	116	8 869
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	3	243	18	1 377	37	3 020	22	655	81	5 295
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	...	66	11	593	1	3 066	0	481	14	4 206
9- Lévis, Pintendre, etc.	...	333	9	874	12	2 219	6	655	30	4 081
Total - Québec métropolitain	**100**	**6 224**	**254**	**21 642**	**184**	**35 779**	**60**	**10 509**	**598**	**74 154**

Loyers moyens des appartements ($) avec et sans services *
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Québec

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
1- Québec Basse-Ville, Vanier	321	277	402	370	498	459	607	492
2- Québec Haute-Ville	511	277	743	438	1 025	590	1 106	704
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	349	350	421	472	515	549	572	612
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	389	399	513	537	630	602	715	601
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	426	375	511	495	588	565
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	358	320	460	485	595	535	651	582
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	322	250	393	342	475	439	516	478
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	414	412	514	510	581	549
9- Lévis, Pintendre, etc.	***	***	401	392	512	475	622	549
Total - Québec métropolitain	**401**	**294**	**518**	**416**	**601**	**515**	**699**	**587**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des immeubles
Région Métropolitaine de Québec

Zone de marché	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1- Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	3,5	0,6	1,5	0,6	1,3	1,3	3,2	1,9
2- Québec Haute-Ville	***	***	2,0	1,1	1,3	1,5	0,4	0,1	1,8	1,4
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0,3	0,2	1,3	0,0	1,8	1,6	***	***
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	***	***	0,6	0,2	0,2	0,0	1,1	0,4	0,7	0,5
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	***	***	1,9	0,0	***	***	***	***
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	2,5	0,7	2,0	1,3	0,7	2,3	1,4	3,4
7- Beauport, Boischâtel, Î. O., etc.	***	***	***	***	3,7	1,7	0,4	0,0	***	***
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	0,5	***	0,0	1,3	1,4	***	***	***	***
9- Lévis, Pintendre, etc.	***	0,6	0,9	0,7	1,3	0,3	***	***	***	1,9
Total - Québec métropolitain	**2,0**	**1,3**	**1,9**	**0,6**	**1,3**	**0,6**	**1,0**	**0,8**	**1,4**	**1,3**

Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens ($) des appartements
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Québec

Année de construction des immeubles	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Total	
	T. I.	Loyers	T. I.	Loyers	T. I.	Loyers	T. I.	Loyers	T. I.	Loyers
En 1990 ou après	5,8	403	1,3	518	0,4	591	0,1	651	1,1	585
De 1980 à 1989	0,7	319	0,3	485	0,2	545	0,0	631	0,2	543
De 1970 à 1979	1,0	412	0,9	507	0,3	561	0,7	666	0,6	540
Avant 1970	0,6	353	1,7	426	1,0	487	0,7	609	1,1	481

*** *Échantillon trop petit pour divulguer les résultats*

* *Les services inclus sont : chauffage, électricité et eau chaude*

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseigne- ments, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.